

Hvornår kræver terrænregulering landzonetilladelse?

- og kan den gives?

Helle Tegner Anker

KØBENHAVNS UNIVERSITET



Regelgrundlaget – planlovens §§ 35 og 36

- Hovedreglen - § 35, stk. 1:
 - I landzoner må der ikke uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske **ændring i anvendelsen af** bestående bebyggelse og **ubebyggede arealer**, jf. dog §§ 5 u og 36-38.
 - **Er jordtilførsel til landbrugsarealer en ændret arealanvendelse?**
 - **Nej – der kræves *ikke* landzonetilladelse**
 - **Ja – der kræves landzonetilladelse**
- Undtagelser - § 36, stk. 1, nr. 5 (tidl. nr. 4):
 - Ibrugtagen af bebyggelse eller arealer til landbrug eller skovbrug eller til brug for udøvelse af fiskerierhvervet.
 - Ikke eksisterende landbrugsarealer (MAD2012.2386NMK)
 - Landbrugsdrift eller jorddeponi/opbevaring?

Hvornår kræves landzonetilladelse – ændret arealanvendelse?

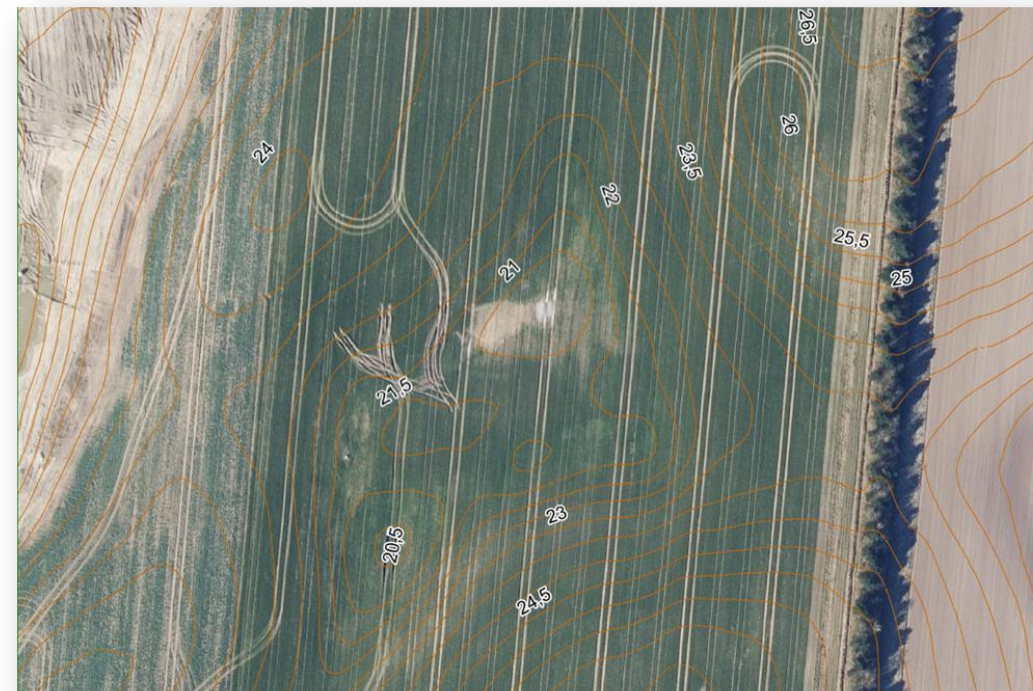
- Planklagenævnets praksis:
 - Hvis et jordareal, der hidtil har været anvendt til landbrugsdrift, ønskes terrænreguleret med henblik på **forbedring og fortsat landbrugsdrift**, er dette ikke i sig selv en "ændring af anvendelsen", jf. planlovens § 35, stk. 1. Dette gælder navnlig i forbindelse med **udjævning af vandlidende lavninger og visse skråninger. Er terrænreguleringen nødvendig for forbedringen af den landbrugsmæssige drift, er forholdet således umiddelbart tilladt og kræver ikke landzonetilladelse.**
 - [...] at ansøgeren f.eks. kan **sandsynliggøre behovet for et konkret projekt** ved at have foretaget konkrete beregninger (nivellement) af størrelsen af den aktuelle lunke/lavning og den nødvendige jordmængde der skal til for at kunne opnå en almindelig landbrugsmæssig dræning.
- PKNO nr. 4 (2018 + 2021): sandsynliggøre at **nødvendigt** for forbedring af landbrugsmæssig drift (ikke landskabshensyn mv.)
- PKNO nr. 37

Kræves landzonetilladelse – eksempler fra praksis

- **PKNO nr. 4 (Holbæk-sager): Varierende jordmængder og driftsmæssige udfordringer – ex. afg. af 29.9.2021, j.nr. 20/02445**
- Afg. af 9.6.2023, j.nr. 22/11651 (Frederikssund): 2 ha, ca. 33.300 m³, 1,25-2 m (verserende retssag)
- **Afg. af 23.9.2024, j.nr. 23/09007 m.fl. (Egedal): 5,5 ha, ca. 72.500 m³**
- Fra 2020-2024 (ca.):
 - 7 afgørelser om, at der ikke kræves landzonetilladelse: ophævet og hjemvist
 - 4 afgørelser om, at der ikke kræves landzonetilladelse: ændret til krav om landzonetilladelse
 - 8 afgørelser om, at der ikke kræves landzonetilladelse: stadfæstet/ikke medhold

PKNO 4 – afg. af 29.9.2021, j.nr. 20/02445 (Holbæk)

- Ansøgt om terrænregulering af ca. 10.000 m², ca. 7.500 m³ jord mhp. forbedret dyrkningsværdi.
- Kommunen fandt det ikke dokumenteret, at den ansøgte jordmængde var nødvendig for at opnå god dyrkningsjord (3 mindre delområder var dog vandlidende). Det ansøgte krævede landzonetilladelse – og kommunen gav afslag.



PKNO 4 – afg. af 29.9.2021, j.nr. 20/02445 – Planklagenævnets afgørelse

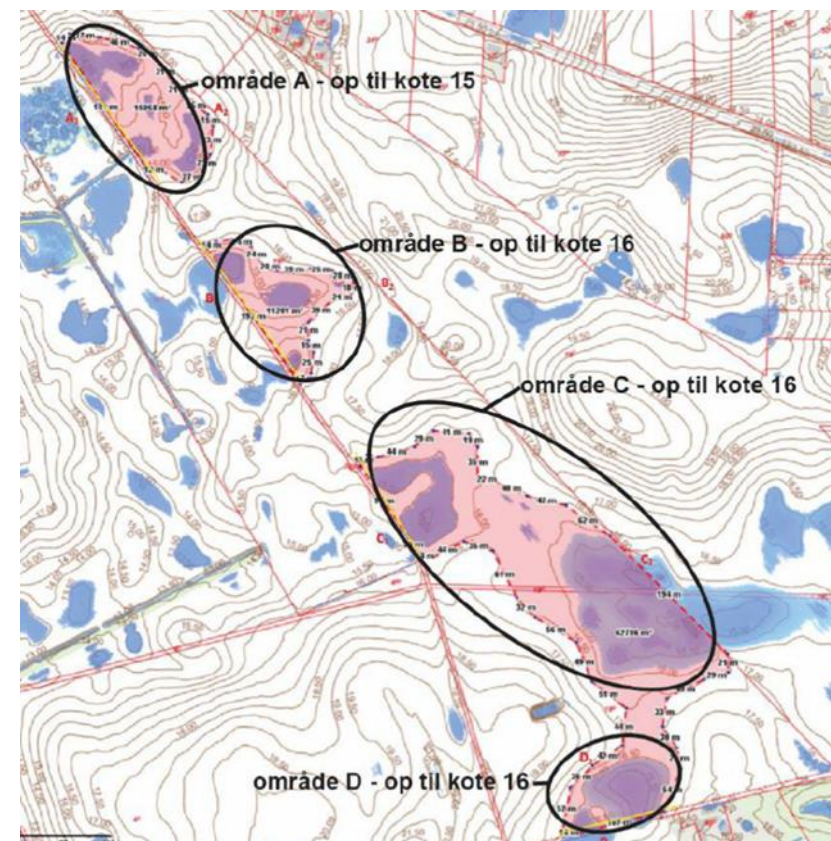
- Terrænregulering, der overstiger, hvad der er nødvendigt for forbedring af den landbrugsmæssige drift, anses derimod for deponi, hvilket udgør en ændret anvendelse, som kræver landzonetilladelse, jf. § 35, stk. 1. Er der tvivl om, at den landbrugsmæssige drift genoptages efter jordarbejdernes afslutning, anses det også for ændret anvendelse.
- I en sag, hvor der er tvivl om, hvorvidt en terrænregulering overstiger, hvad der er nødvendigt for forbedring af den landbrugsmæssige drift, skal ejeren **sandsynliggøre** dette over for kommunen. Ved kommunens bedømmelse af, om terrænreguleringen overstiger, hvad der er nødvendigt for den landbrugsmæssige drift, skal kommunen foretage en konkret vurdering, der tager udgangspunkt i den konkrete ejendoms aktuelle beskaffenhed i henseende til dyrkning af afgrøder. Det er i den samlede bedømmelse sagligt at lægge vægt på den ansøgte mængde af jord, ændringer af aktuelle terrænhøjder og varigheden af jordarbejdet. Der er ikke i planloven hjemmel til at inddrage landskabelige eller naturmæssige hensyn ved vurderingen af, om en terrænregulering udgør ændret anvendelse. Det samme gælder trafikale hensyn og nabohensyn.

PKNO 4 – afg. af 29.9.2021, j.nr. 20/02445 – Planklagenævnets afgørelse

- Det ansøgte kræver landzonetilladelse.
- Det er Planklagenævnets opfattelse, at en gennemgang af luftfotos, der viser arealet over en årrække, generelt kan medvirke til at give indtryk af ejendommens beskaffenhed. Luftfotos kan imidlertid ikke stå alene ved vurdering af de dyrkningsmæssige, herunder kørselsmæssige, forhold på arealet, da luftfotos er et øjebliksbillede og kan være taget på tidspunkter af året, som ikke giver et reelt billede af eventuelle dyrknings/-kørselsproblemer. Nævnet bemærker, at ansøgeren f.eks. kan sandsynliggøre behovet for et konkret projekt ved at have foretaget konkrete beregninger (nivellement) af størrelsen af den aktuelle lunke/lavning og den nødvendige jordmængde der skal til for at kunne opnå en almindelig landbrugsmæssig dræning.
- Planklagenævnet finder ved en gennemgang af luftfotos, at der ikke er noget, der tyder på, at det pågældende areal ikke kan dyrkes, og at der på luftfotos fra 2010-2020 er kørestriber på arealet. Nævnet er opmærksom på, at der er afgrænsede områder, som fremstår med en anden farve end resten af marken, og hvor kørestriberne afviger, og at der således kan være dyrkningsmæssige problemer, men at der ikke foreligger konkret materiale, som understøtter behovet for at hæve hele arealet til højeste kote.
- (Afslag på landzonetilladelse stadfæstet)

Afg. af 23.9.2024, j.nr. 23/09007 m.fl. (Egedal)

- Ansøgt om terrænregulering af fire delområder på ialt 5,5 ha, ca. 72.500 m³.
- Egedal Kommune traf afgørelse om, at det ansøgte ikke krævede landzonetilladelse
- Påklaget af beboere i området



Afg. af 23.9.2024, j.nr. 23/09007 m.fl. (Egedal) – Planklagenævnets afgørelse

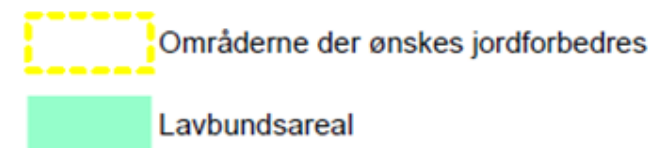
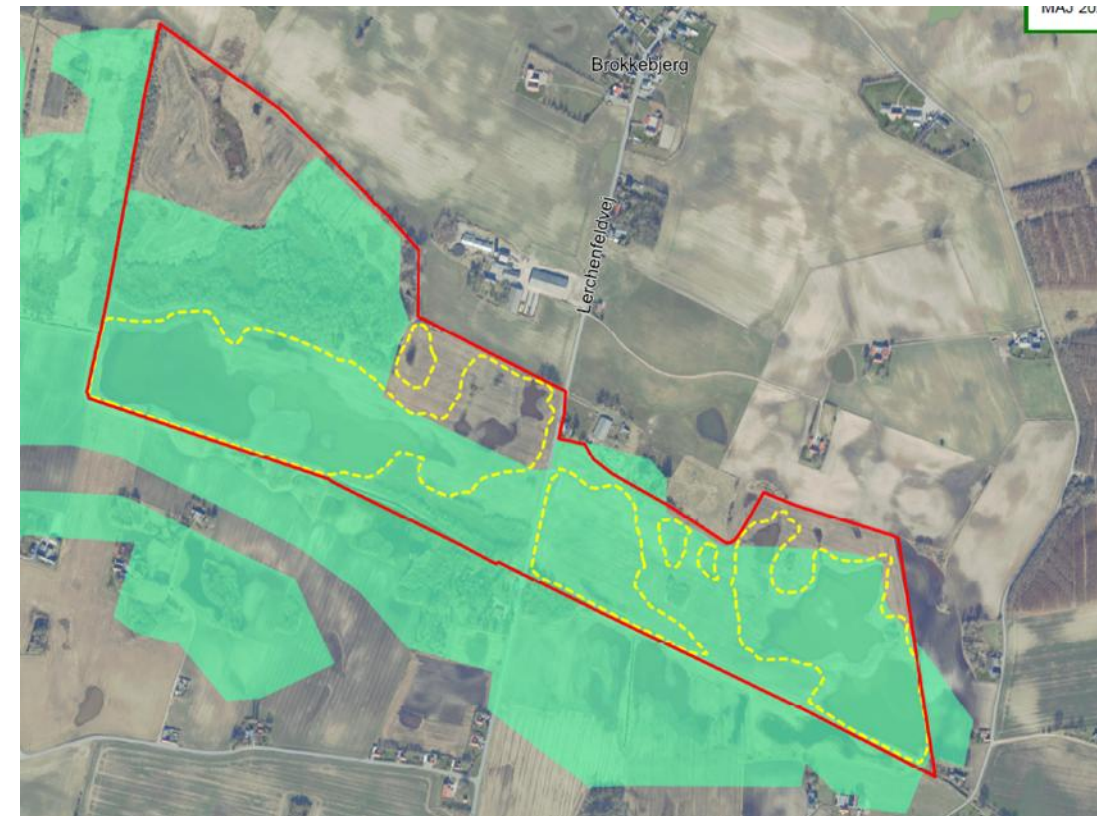
- Ikke grundlag for at tilsidesætte kommunens vurdering af, at ansøgeren har sandsynliggjort tilstrækkeligt, at terrænreguleringen, som beskrevet i afgørelsen, er nødvendig for forbedringen af den landbrugsmæssige drift, og derfor ikke kræver landzonetilladelse.
- Nævnet lægger herved vægt på, at arealerne ud fra luftfotos og det oplyste fremstår våde, og at der for nogle af delområderne ses kørespor uden om dele af arealerne.
- Nævnet lægger ligeledes vægt på, at projektet som helhed har karakter af udjævning af vandlidende lavninger på arealer, samt at udjævningen ikke har en udbredelse ud over det nødvendige..

Kræves der – og kan der gives en landzonetilladelse?

- Eksempler fra nyere praksis:
- **Afg. af 23.5.2023 (Kalundborg): ca. 28 ha lavbundsareal, ca. 265.000 m³, 18 mdr. - afslag**
- Afg. af 27.9.2024 (Gribskov/Esromgaard): ca. 8 ha, ca. 280.000 m³, 10 år - afslag (retssag)
- Afg. af 18.3.2024 (Gribskov/Kagerup): ca. 9 ha, op til 2,5 m, lovliggørelse - afslag (retssag)
- Afg. af 21.11.2024 (Kalundborg): ca. 86 ha, ca. 2 mio m³, 8-9 år - afslag
- **Afg. af 21.11.2024 (Kolding): ca. 11 ha (tidl. råstofgrav), koteplan, 3. forlængelse af landzonetilladelse (ialt 11 år) – hjemvisning!**
- PKNO nr. 15, nr. 37, nr. 50

Afg. af 23.5.2023, j.nr. 22/12080

- Ansøgt om terrænregulering af ca. 28 ha med ca. 265.000 m³, hævnning af terræn med op til 1 m
- Størstedelen af arealet var udpeget som lavbundsareal med vandlidende lavninger
- Kalundborg Kommune gav afslag på landzonetilladelse



Afg. af 23.5.2023, j.nr. 22/12080 – PKN's afgørelse: krævedes landzonetilladelse?

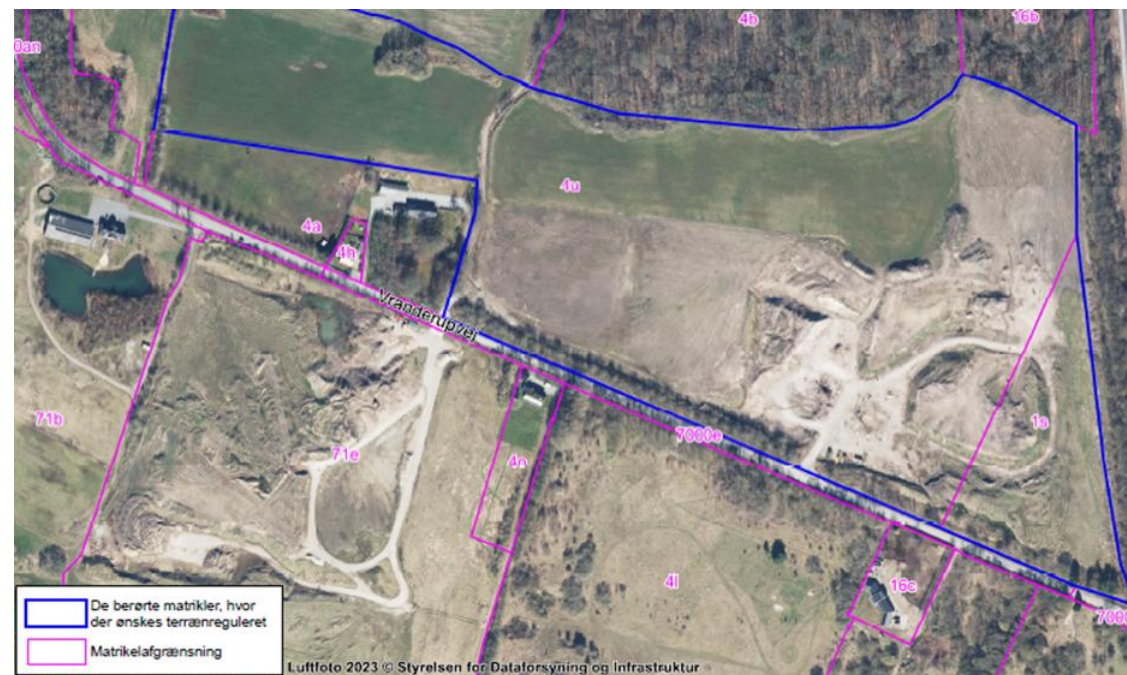
- Det ansøgte kræver landzonetilladelse, bl.a. vægt på, at
- 'stort set hele matriklen er et lavbundsareal, der kun i begrænset omfang er dyrkningseget. Derfor har projektet ikke karakter af udjævning af vandlidende lavninger på et i øvrigt dyrkningseget areal, men derimod er der reelt tale om at hæve hele matriklens eksisterende terræn.
- Nævnet anerkender, at der på matriklen er vandlidende arealer og at en terrænregulering vil kunne hjælpe med dyrkningen af afgrøder, men nævnet lægger særlig vægt på, at man efter planloven ikke har krav på ved terrænregulering at kunne omdanne et ellers ikke dyrkningseget areal til dyrkning af en specifik afgrøde, eller til at opnå en ydelse væsentligt ud over det arealet naturligt kan give. Endvidere lægger nævnet vægt på, at der ikke foreligger konkret materiale, som understøtter behovet for at hæve hele matriklens areal. Projektet må derfor karakteriseres som ændret anvendelse i form af opbevaring af overskudsjord, som kræver landzonetilladelse, jf. § 35, stk. 1.'
- Nævnet bemærkede, at det ikke ses at være hensigten med planlovens regler, at større arealer, der er og altid har været lavtliggende og dermed vandlidende, som f.eks. lavbundsarealer, kan anvendes til opbevaring af overskydende byggejord uden landzonetilladelse.

Afg. af 23.5.2023, j.nr. 22/12080 – PKN's afgørelse: kunne der gives en landzonetilladelse?

- Ikke grundlag for at tilsidesætte kommunens vurdering af, at der ikke er grundlag for at give en landzonetilladelse, bl.a. henset til
- at ejendommen ligger i et område, der er udpeget som lavbundsareal og at arealet ifølge kommuneplanens retningslinjer og vådområdecirkulæret skal friholdes for byggeri og anlæg m.v., der kan forhindre, at den naturlige hydrologi kan genskabes
- at området er udpeget som større sammenhængende landskab, samt et område med økologiske- og potentielle økologiske forbindelser, geologiske bevaringsværdier og naturbeskyttelsesinteresser.
- landzonebestemmelsernes landskabsbeskyttende formål
- hensynet til præcedens.

Afg. af 21.11.2024, j.nr. 23/14108 (Kolding)

- Forlængelse af tidsbegrænset landzonetilladelse (2023-2026) til tilførsel af jord i tidligere grusgrav, ca. 11 ha (KP: rekreativt område)
- Tidligere tilladelser:
 - 2015-2020: ca. 352.000 m³ (koteplan), 11 ha
 - 2021-2023: opfyldning jf. koteplan
- Påklaget af naboer – oplyst at påfyldt 418.033 m³ fra 2015-2022



Afg. af 21.11.2024, j.nr. 23/14108 (Kolding) – Planklagenævnets afgørelse

- Kommunen har i den konkrete sag ikke foretaget en tilstrækkelig vurdering af omfanget af den ansøgte terrænregulering, og at afgørelsen ikke er tilstrækkelig klar i forhold til den tilladte jordtilførsel
- Tilladelsen gør det således ikke muligt at fastlægge og vurdere projektets indvirkning på omgivelserne, herunder særligt for etableringsfasen og den tidsmæssige udstrækning heraf.
- At der foreligger en koteplan kan efter nævnets vurdering ikke føre til et andet resultat i den konkrete sag, da koteplanen i sig selv er for upræcist et grundlag for at vurdere, om der kan gives landzonetilladelse til yderligere tilførsel af jord. Dertil kommer, at der i afgørelsen ikke er oplysninger om de nuværende terrænforhold, hvorfor det ikke er muligt at fastslå forskellen på nuværende og fremtidige koter.
- Landzonetilladelsen blev ophævet og hjemvist!

